



Radicado No 940014089002 2020-00099 00
Proceso declarativo verbal de restitución de inmueble arrendado en procedimiento verbal sumario
Demandante: MARIA ISABEL CASTIBLANCO MELO
Apoderado parte demandante: Dra. Paola Andrea Ortiz Páez.
Demandado: MARÍA EUNICE MESTIZO RAMÍREZ

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE INIRIDA GUAINIA.

Inírida, Guainía, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO A TRATAR

La señora MARIBEL CASTIBLANCO MELO, identificada con cedula No 1.121.146.356 a través de apoderada judicial, demanda en proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, a la señora MARIA EUNICE MESTIZO RAMIREZ, con el fin de obtener la restitución del inmueble, ubicado en el lote 1 manzana 5 ubicada en el Barrio Cinco de Diciembre -Asentamiento Humano de Inírida Guainía.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representada, mediante documento privado de fecha 01 de marzo de 2020, celebró contrato de arrendamiento con la señora MARIA EUNICE MESTIZO RAMIREZ, ubicado en la manzana 5, lote 1, en el barrio 5 de diciembre del municipio de Inírida (Guainía),

Así mismo, que el contrato de arrendamiento se firmó ante la notaria única de la ciudad de Inírida el día 3 de marzo de 2020, con plazo entre 4 meses, comprendidos entre el 1 de marzo y el 1 de junio de 2020, allí, las partes pactaron como canon de arrendamiento la suma de Doscientos Mil Pesos (\$ 200.000) mensuales; el día 16 de marzo de 2020 se aprobó el acuerdo conciliatorio de las partes ante la Inspección de Policía del Municipio de Inírida, diligencia en la cual la señora MARÍA EUNICE MESTIZO RAMÍREZ, se comprometió a entregar la posesión y las mejoras a la señora MARIBEL CASTIBLANCO MELO, el día 01 de junio de 2020, a la fecha de la presentación de la demanda no se ha realizado la entrega, y la demandada tampoco ha cancelado los cánones de arrendamiento pactados en el contrato suscrito el 01 de marzo de 2020.

PRETENSIONES

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de marzo de 2020, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución a la demandante, de la posesión y mejoras; así mismo, la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al arrendador de conformidad con el artículo 384 del C.G.P.

Que se condene en costas y gastos que se originen en el presente proceso.

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas la demandante adjunta las siguientes

1. Contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes el día 01 de marzo de 2020 hasta el 01 de junio de 2020.
2. Certificado suscrito por la coordinadora de la oficina de predios donde se acredita la posesión de la señora MARIBEL CASTIBLANCO MELO de la vivienda ubicada en el barrio 5 de diciembre.
3. Oficio SPD-0494 respuesta de la gobernación donde se acredita la posesión de la señora MARIBEL CASTIBLANCO MELO, de la vivienda ubicada en el barrio 05 de diciembre con las imágenes de la vivienda.
4. Copia contrato de arrendamiento de posesión y mejoras del predio de la vivienda ubicada en barrio 5 de diciembre.
5. Certificado condición de víctima de la señora MARIBEL CASTIBLANCO.
6. Copia del acta de conciliación del 16 de marzo de 2020 suscrita ante la Inspección de Policía del Municipio de Inírida.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de la demandada, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP. La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales. Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, tales como:

1. Usar la cosa según los términos del contrato
2. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato
3. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencia es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, en el caso no se allegaron recibos de pago.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: “El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la **una a conceder el goce** de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la **otra a pagar por este goce**, obra o servicio, un precio determinado”.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.



CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del C.G.P.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, los cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato),

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recae sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del código de comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

En el caso en concreto, el día 29 de noviembre de 2021 se realizó inspección judicial al inmueble de conformidad a los artículos 238 y 384 numeral 8 del CGP, la cual fue atendida por la demandada MARIA EUNICE MESTIZO RAMIREZ, siendo esta notificada conforme al artículo 301 del CGP, tal como se observa en acta a folio 34 del cuaderno original y audios.

Código General del Proceso Artículo 301. Notificación por conducta concluyente

“ La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.

Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad. Cuando se hubiese reconocido personería antes de admitirse la demanda o de librarse, el mandamiento ejecutivo, la parte será notificada por estado de tales providencias.

Quando se decreta la nulidad por indebida notificación de una providencia, esta se entenderá surtida por conducta concluyente el día en que se solicitó la nulidad, pero los términos de ejecutoria o traslado, según fuere el caso, solo empezarán a correr a partir del día siguiente al de la ejecutoria del auto que la decretó o de la notificación auto de obediencia a lo resuelto por el superior”.

Ahora bien, del escrito de contestación de la demandada, que allegó el día 15 de diciembre de 2021, en relación a los hechos, adujo que quien ostenta la calidad de poseedora del inmueble del que se pide la restitución, es ella, en razón a que ha permanecido en el predio sin pagarle a nadie por cuestión de permanencia en el mismo, además no saber firmar y mucho menos leer y que el documento que fue puesto de presente por la demandante, jamás la reconoció como dueña del predio en donde reside, como tampoco entendió que estaba firmando un contrato de arrendamiento, siendo sometida a engaño por la demandante; así mismo presentó excepciones propuestas de inexistencia, ineficacia y/o ilegalidad del contrato de arrendamiento, entre otras.



De lo anterior, debe tenerse en cuenta, que mediante auto de fecha 17 de enero de 2022, el despacho se abstuvo de escuchar a la demandada MARÍA EUNICE MESTIZO RAMÍREZ, conforme al Artículo 384 y s.s, por cuanto la misma no ha demostrado que haya pagado la renta, entre otros conceptos a que esté obligada en virtud del contrato. No obstante, en procura de la salvaguarda al derecho defensa y al debido proceso se le concedió el amparo de pobreza solicitado por la demandada de conformidad a lo establecido en el artículo 151 ibidem.

Admitida y notificada la demanda, el arrendatario puede contestar la demanda, pero para ello hay un importante requisito que se debe cumplir conforme a la causal 4°. Del artículo 384 del C.G.P. (falta de pago de la renta, entre otras).

Como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de marzo a noviembre de 2020, hasta la presentación de la demanda, sin que obre dentro del proceso recibos de pagos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

Artículo 22. terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario (...)

De otro lado, el **Artículo 38 de la Ley 820 de 2003**, “en ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.

Al respecto, la reiterada jurisprudencia y la doctrina ha manifestado lo siguiente:

“Adicionalmente, no se puede seguir dudando del buen criterio con que los jueces toman las decisiones, las cuales en su gran mayoría son ratificadas cuando es resuelta la consulta, sin dejar de lado que la consulta es uno de los factores que más ha contribuido a la congestión de nuestros tribunales.”

Es importante señalar además el Artículo 39 ibídem que trata sobre el Trámite preferente y única instancia.” Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela (...).

...Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia...

Ahora bien, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato como son, entre otras, la no cancelación por parte del arrendatario de las **rentas y reajustes** dentro del término estipulado en el contrato, el impago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, el subarriendo total o parcial del inmueble, la incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos y la violación de normas del reglamento de propiedad horizontal.

Dentro de este conjunto de causales para dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del arrendador, el legislador consideró que cuando aquella fuese exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia, como en el caso que nos ocupa



Sea el momento para aclarar que, en un proceso de restitución de inmueble arrendado, no se discute la calidad del arrendador, así lo expresa el **“Artículo 786 del código civil: «El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio.»**

El tema al respecto se va perfeccionando cuando hablamos de los Requisitos de la demanda de restitución de inmueble.

Aparte de los requisitos generales de toda demanda contenidos en el artículo 82 del código general del proceso, para que la demanda de restitución de inmueble sea admitida, se debe adjuntar a la demanda la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento.

Teniendo la anterior claridad, y como ya se expuso todos y cada uno de los aspectos relevantes aquí planteados “La presentación de recibos de pago o de consignación como requisito para ser oído en juicio no vulnera el núcleo esencial de los derechos de acceder a la justicia y de defensa. La ley sustancial pone la carga de la prueba a la extinción de la obligación - pago del canon dentro del plazo inicialmente acordado - en cabeza del arrendatario (CC. art. 1757). La decisión de adelantar y restringir los medios probatorios, condicionando el derecho a ser oído a la presentación anticipada de una prueba documental, tiene como finalidad dar eficacia a esta clase de proceso, como en el caso ocurrió, lo cual fue resuelto mediante auto como ya se acotó. Así este medio legal establecido para este tipo de controversias no es desproporcionado respecto de los derechos del arrendatario, porque éste podría acceder a la justicia y defenderse demostrando que ha sido diligente al exigir y conservar los recibos de pago o ha cumplido con las cargas procesales que en sí mismas no son irracionales, por tal razón habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3º. del Artículo 384 del C.G.P., esto es, proceder a emitir la sentencia ordenando la restitución del bien.

En consecuencia, el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Inírida**, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado /DAR POR TERMINADO UNILATERALMENTE el contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito el día 1 de marzo de 2020, por la arrendadora MARIA ISABEL CASTIBLANCO MELO, identificada con cédula No 1.121.146.356 y en calidad de arrendataria MARÍA EUNICE MESTIZO RAMÍREZ identificada con cédula 31.007.537 , respecto al bien inmueble referenciado con nomenclatura urbanística como lote 1 manzana 5, ubicado en la ocupación de hecho Cinco de Diciembre en la ciudad de Inírida, y por el incumplimiento del contrato de arrendamiento bajo la causal de mora en el pago de **cánones de arrendamiento** a partir del mes de marzo del 2020, hasta la presentación de la demanda, equivalentes a \$200.000 pesos mensuales con relación al inmueble arrendado objeto del presente proceso.

TERCERO: RESTITUIR el bien inmueble dentro de un término de quince (15). Si no se realizare tal entrega voluntaria por parte de la arrendataria, procédase a comisionar a la alcaldía de Inírida/ Inspección de Policía para el correspondiente lanzamiento.

CUARTO: Esta decisión no será consultada, según la parte motiva.

QUINTO: Una vez ejecutoriada esta providencia, el demandante tendrá un término de 30 días para que presente la correspondiente acción ejecutiva con base en esta decisión.



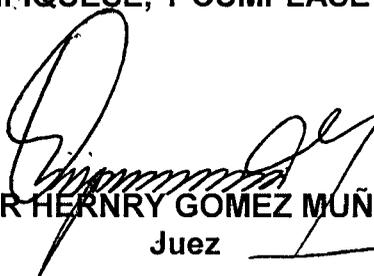
SEXTO: Condenar en costas a la demandada, conforme Acuerdo No. PSAA16-de 2016, en la suma de doscientos mil pesos (\$ 200.000.00) m/cte

SEPTIMO: Contra esta sentencia no procede recurso de Apelación por ser de única instancia, conforme a la cuantía y lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

OCTAVO: Una vez realizada la liquidación de costas y finiquitado el término legal correspondiente sin haberse interpuesto la acción ejecutiva, archívese el proceso.

Contra la presente decisión no procede recurso de conformidad con lo preceptuado en los artículos 384 y 390 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE

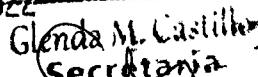

OSCAR HERNRY GOMEZ MUÑETON.
Juez

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 2 PROMISCUO MUNICIPAL
INIRIDA - GUAINIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica por ESTADO No 26

01 ABR 2022

SECRETARIO


Glenda M. Castillo
Secretaria
C.C. 25.284.725